



*Vy över kvarstående skolbyggnad sett från sydväst*

DETALJPLAN FÖR  
**GÖTETORPS SKOLA**  
**HAMMARÖ KOMMUN**

**PBL 2010:900    UTÖKAT FÖRFARANDE**

**ANTAGANDE    2019-01-28**  
**LAGA KRAFT    2019-04-02**

## SAMMANFATTNING

Kommunledningskontoret fick 2017-10-17 i uppdrag (KSAU § 252, 2017/301) att ta fram en ny detaljplan för uppbyggnad av Götetorpsskola och förskola. Inför granskningen har detaljplanen delats i två delar - den norra delen för skolan, och den södra delen för förskolan. Den nya Götetorpsskolan, F-6 två paralleller, tillsammans med en fullstor idrottshall kommer ligga kvar på norra sidan av Götetorpsvägen. Fastigheten Götetorp 3:47 tas med i skolområdet.

## HANDLINGAR SOM HÖR TILL PLANFÖRSLAGET

Planförslaget består av en **grundkarta** och en **plankarta med bestämmelser** som är det juridiskt bindande dokumentet. Till planen bifogas en **planbeskrivning** som syftar till att förklara planförslagets innehåll och konsekvenser.

Efter samrådet upprättas en **samrådsredogörelse** som redogör inkomna synpunkter. Efter granskning upprättas ett **granskningsutlåtande** som redogör för inkomna synpunkter.

En **fastighetsförteckning** som redovisar fastighetsägare som är berörda av planförslaget.

## ÖVRIGA HANDLINGAR AV INTRESSE

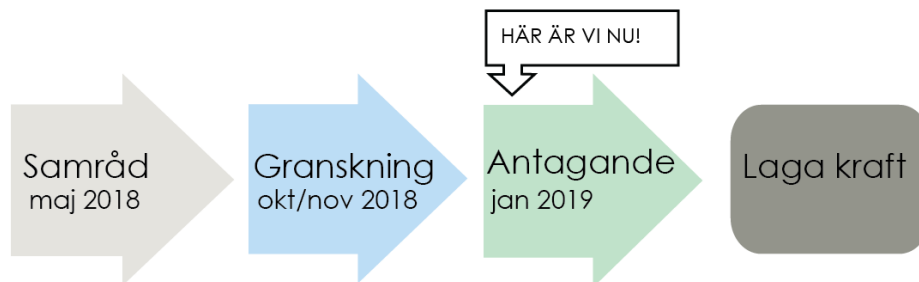
- Översiktsplan Hammarö (2018)
- Tillägg till översiktsplan, grönstruktur (2010)
- Kulturmiljöprogram för Hammarö kommun (2017)
- Trafikutredning Götetorp, Ramböll, 2018-04-03
- Miljöteknisk markundersökning, Sweco, 2018-03-28
- Naturvärdesinventering tillhörande detaljplan för Götetorps skola och förskola, Henric Ernstson konsult, 2018-05-22
- Trafikutredning Mellqvistvägen, Ramböll. 2018-09-17

## PLANFÖRFATTARE

Planhandlingarna har upprättats av Wenxuan Zhang, ledningsstöd, kommunstyrelsens förvaltning, tillsammans med tjänstemän från övriga förvaltningar.

## PLANFÖRFARANDE

Kommunen bedömer att planförslaget är av betydande intresse för allmänheten. Planen kommer därför handläggas med ett **utökat förfarande** enligt PBL 2010:900, kapitel 5.



**Samråd:** Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.

**Granskning:** Planförslaget finns tillgängligt för granskning och en sista möjlighet att lämna synpunkter ges.

**Antagande:** Planen antas i kommunfullmäktige.

**Överklagande:** Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda har möjlighet att överklaga inom tre veckor från detaljplan antagits.

**Laga kraft:** Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft tre veckor efter beslutet.

## TIDPLAN

|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| Godkännande för samråd KS-AU   | april 2018   |
| Samrådsskede                   | maj 2018     |
| Samrådsmöte                    | maj 2018     |
| Samrådsredogörelse             | sep 2018     |
| Beslut om granskning KS-AU     | okt 2018     |
| Granskning                     | okt/nov 2018 |
| Utlåtande och godkännande i KS | jan 2019     |
| Antagande KF                   | jan 2019     |
| Laga kraft                     | feb 2019     |

# PLANBESKRIVNING

## PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

### Bakgrund

Den gamla Götetorpsskolan brann ner vid årsskiftet 2015/2016. Hammarö kommun har dessutom stort behov av nya skol- och förskoleplatser. På grund av detta fick kommunledningskontoret uppdrag att ta fram en ny detaljplan för uppbyggnad av Götetorps skola och förskola. Fastigheten Götetorp 3:47 tas med i skolområdet. Den nya Götetorps skolan, tillsammans med en fullstor idrottshall kommer ligga kvar på norra sidan av Götetorpsvägen. En ny förskola kommer ligga på södra sidan vägen, i norra delen av ett skogsparti. Även en del privata fastigheter som ligger öster om skolområdet ska regleras i den nya planen.

Parallellt med planarbetet pågår arbetet med att ta fram en förprojektering för den nya Götetorps skolan, F-6 två paralleller, med en idrottshall, samt en förskola med 6 avdelningar. Förprojekteringen kommer ligga till grunden för beslut om ekonomiska ramar.

### Syfte

Den nya planen ska möjliggöra utvidgning av Götetorps skolområde intill fastighet Götetorp 3:47 med en ny markanvändning för skola med tillhörande idrottshall. Ett område öster om Götetorpsskolan detaljplanearbets för bostad och natur, i stort sett enligt dagens användning.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet ligger mitt i Götetorp - ett äldre villaområde, och ligger ca 2 km från Skoghalls centrum resp. ca 7 km söder om centrala delen av Karlstad.



Ovan flygfotot visar det aktuella planområdets läge, markerat med röd.

## Areal

Planområdet är ca 5,2 ha varav andelen allmänna platser är ca 1,5 ha. Kvartersmark för skola är ca 2 ha, kvartersmark för bostadsändamål är ca 1,7 ha, samt kvartersmark för tekniska anläggningar är ca 60 kvm.

## Markägarförhållanden

Hammarö kommun är markägare till fastigheterna Götetorp 3:1, Götetorp 3:179 och Götetorp 3:47, samt huvudman till allmänna platser i området. Några villatomter i öster är i privat ägo. Det är kommunen som har initierat planprocessen.

## Grundkarta och fastighetsförteckning

Planen upprättas digitalt på en grundkarta. Planförslaget ritas ut i skala 1:1 000 i A1-format. En fastighetsförteckning är upprättad av Sweco.

## PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5 OCH 7 KAP MILJÖBALKEN

### Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

De grundläggande hushållningsbestämmelserna syftar till att mark- och vattenområden ska användas till det som lämpar sig bäst för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Planförslaget bedöms vara förenligt med 3 kap MB då det innebär en uppbyggnad efter branden i området, vilket fyller kommunens behov av skolverksamhet.

### Särskilda bestämmelser för hushållning, 4 kap MB

Hammarö kommun omfattas av bestämmelserna i miljöbalkens 4 kapitel då kommunen tillhör riksintresset *Vänern med öar och strandområden*. Turismen och friluftslivet, särskilt det rörliga friluftslivet, ska beaktas.

Planområdet är i dagsläget inget allmänt utnyttjat rekreatjonsområde. Bedömning görs att planförslaget inte strider mot 4 kap MB.

### Miljökvalitetsnormer (MKN), 5 kap MB

Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Idag finns det särskilda normer för:

- olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)
- olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Planens genomförande kan komma att innebära ökade föroreningar i utomhusluften med ökad trafik i området. Det kommer dock inte innebära några förändringar som har betydande påverkan på luftkvaliteten. Bebyggelse inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VSD-ledningsnätet. Bedömning görs att risken för negativ påverkan på grund- och ytvatten är mycket liten. Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon



Ökad risk för att gällande MKN för fisk- och musselvatten kommer att överskridas. Området ligger inte i anslutning till någon större allmän väg och är inte särskilt bullerutsatt. Hänsyn till omgivningsbuller tas med i planprocessen. Vidare bedömning görs att genomförande av detaljplanen inte kommer förhindra efterlevnaden av MKN enligt 5 kap MB.

## Strandskydd, 7 kap MB

Planområdet berörs ej av några skydd enligt kap 7 MB och inga tillstånd behöver sökas för ett genomförande av planen.

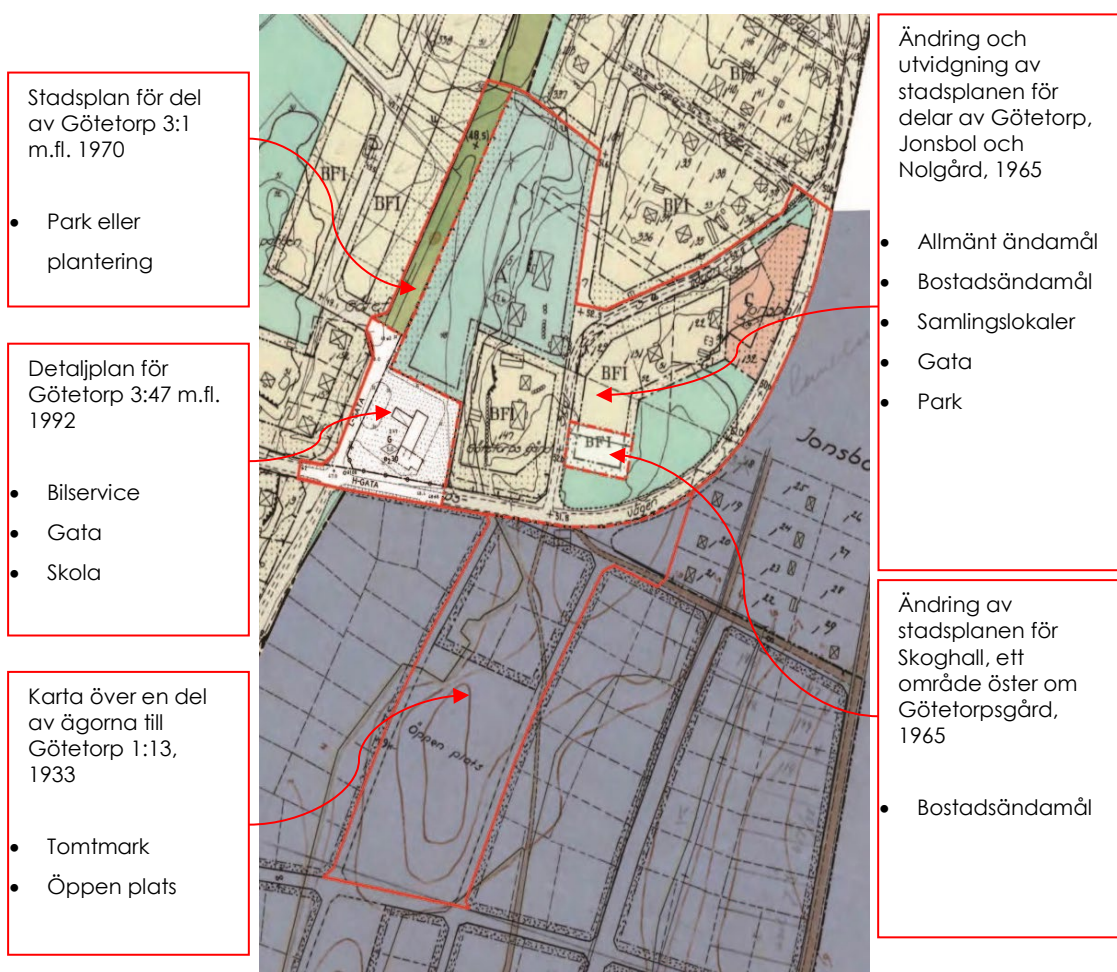
## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Gällande översiktsplan, Översiktsplan 2018, antogs av kommunfullmäktige den 25 juni 2018. I översiktsplanen är planområdet och dess omgivningar markerat som skog och låg bebyggelse.

Götetorps gård och den gamla skolbyggnaden vid Götetorps skola, vaktmästarbostaden och lärarbostadens byggnader är identifierade som kulturhistoriskt intressanta i Hammarös kulturmiljöprogram.

### Detaljplaner och områdesbestämmelser



Illustrationen visar dispositioner av gällande planer inom planområdet.

Idag finns fem gällande planer i området. *Detaljplan för Götetorp 3:47 m.fl. (1992)* och *Ändring av stadsplanen för Skoghall, ett område öster om Götetorpsgård (1965)* kommer helt ersättas med den nya detaljplanen och tre andra planer - *Stadsplan för del av Götetorp 3:1 m.fl. (1970)*, *Ändring och utvidgning av stadsplanen för delar av Götetorp, Jonsbol och Nolgård (1965)*, *Karta över en del av ägorna till Götetorp 1:13 (1933)*, kommer påverkas delvist.

## **Förordnanden**

Området berörs inte av några förordnanden.

## **Behovsbedömning för MKB**

Enligt gjord behovsbedömning, daterad 2017-11-06, bedöms inte markanvändning och genomförandet av detaljplanen medföra sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser att det finns krav på att göra en miljöbedömning enligt PBL eller MB av planen.

Följande frågor bör utredas ytterligare:

- Lösning av trafik till och från området
- Miljöinventering/markteknisk utredning

Rekommendationer för fortsatt arbete:

- Byggnaderna och skolområdets utformning kan med fördel ta hänsyn till omgivningarna, vad gäller buller och tillgänglighet.
- Nyttja och uppmuntra till användandet av hållbara färdssätt för att minska antalet bilar.

## **Kommunala beslut i övrigt**

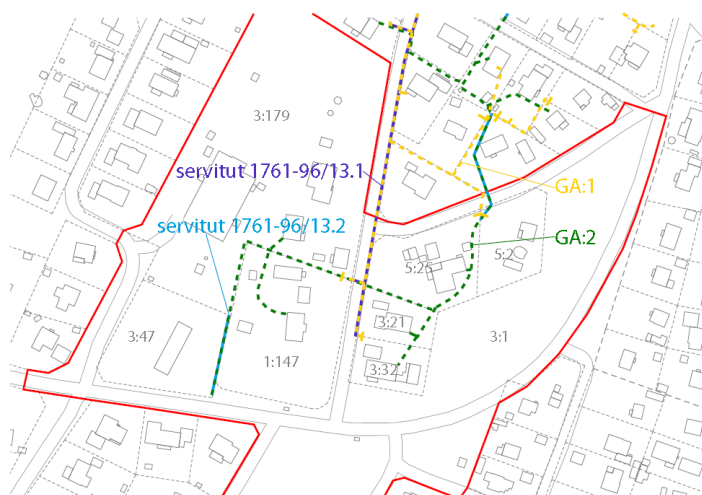
Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2017-10-17 § 252 beslutat att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Götetorpsskola och förskola.

Kommunstyrelsen har 2017-12-04 § 208 beslutat att ge servicenämnden i uppdrag att ta fram en förprojektering för att ersätta Götetorps skola F-6 samt ytterligare en parallell, det vill säga totalt två paralleller med en idrottshall samt en förskola med 6 avdelningar.

Ett rivningslov på den gamla skolbyggnaden vid Götetorps skola har beviljats av miljö- och byggnadsnämnden 2018-08-21.

Inför granskningen har detaljplanen delats i två delar - den norra delen för skolan, och den södra delen för förskolan.

## Servitut, rättigheter, samfälligheter



Illustrationen visar dragningar för officialservitut och GA i området (akt 1761-96/13).

I området finns olika servitut och gemensamhetsanläggningar (GA).

Officialservitut 1761-96/13.1 och 1761-96/13.2 ger utrymmen till GA:1 respektive GA:2. Inom planområdet är fastigheter Götetorp 1:147, 3:179, 3:21, 3:22, 5:2 och 5:25 anslutna till GA:1 som omfattar bevattningsanläggning med pumpanläggning och ledningar. GA:2 ansluter till fastigheter Götetorp 1:147, 3:179, 3:21, 3:22 och 5:25, vilken omfattar anläggningar för kabel-tv, parabol och satellitmottagare.

Det finns dessutom avtalsservitut 17-IM1-36/329.1 och 17-IM1-36/330.1 som belastar fastigheter Götetorp 3:21 och 3:22 för ledningar m.m. Fastigheter Götetorp 3:21 och 3:22 är också belastande av Götetorp 5:1 för gatumark via ett avtalsservitut 17-IM1-45/2546.1.



# FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

## NATUR OCH KULTUR

### Mark, vegetation och landskapsbild



Illustrationen visar en flygbild med höjdkurvor över området (Bilden togs från 2016).

Den västra delen av planområdet består av Götetorpsskolans gamla skolområde och en biltvätt/verkstad. Några villor och en liten naturmark som är planlagd för samlingslokaler och park ligger i öster. En mindre del av parkmarken, ca 700 m<sup>2</sup>, används idag som privat tomtmark. Samlingslokalerna har aldrig byggts. Landskapet övergår från hårdgjord yta till tomtmark och sen till blandskog, väster till öst. En smal del av marken inom gamla skolområdet är ganska brant. Det lutar ner mot Göterstavägen/ Mellqvistsvägen, och höjdskillnaden är ca 4 meter.

En naturvärdesinventering av planområdet har beställts inför granskning. Det aktuella planområdet omfattas av delområdet A och C i inventeringen. Vid den aktuella inventeringen bedöms inget område uppnå någon naturvärdesklass.

Enligt trädportalen ska det finnas/har det funnits äldre grova träd på Götetorps gård (Götetorp 1:147) som omfattas som särskilt skyddsvärda träd. Om en åtgärd på ett särskilt skyddsvärt träd kan komma att väsentligt ändra

naturmiljön ska den som planerar att vidta åtgärden anmäla för ett samråd med Länsstyrelsen enligt 12 kap. 6§ miljöbalken.

Enligt Naturvårdsverkets rapport *Åtgärdsprogram för särskilt skyddsvärda träd i kulturlandskapet* så är även efter att trädet dött ett mycket viktigt substrat för många arter. Därför skall döda träd så långt det är möjligt lämnas kvar. Träddelar eller hela träd kan också forslas bort och lämnas i särskilda träddepåer antingen nära den ursprungliga platsen eller i ett annat område där deras fauna och flora-innehåll kan tillvaratas.

#### *Förändringar*

Ett genomförande av planen innebär i norra delen av planområdet att markanvändning ändras delvist från bilservice till parkeringsplats, och delvist från skog, som planerats för samlingslokal, till villatomt. Ändringen på landskapsbilden bedöms som marginell.

Kommunens ekolog har besökt Götetorps gård och tittat på de värdefulla träden. Bedömning görs att träden ligger med god marginal från tomtgränsen för att gräv- och schaktarbeten inom skolområdet inte ska påverka träden negativt. Under senare projektering av skolområdet ska hänsyn tas så att t.ex. idrottshallens placering och utformning inte ger negativ påverkan, t.ex. skugga på de värdefulla träden.

En marklovsplikt om att trädfällning kräver marklov (a<sub>3</sub>) läggs till fastighet Götetorp 1:147. I ansökan om marklov bör en bedömning av trädets status vara gjord av en person med dokumenterad sakkunskap i trädvård ingå, om det inte är uppenbart att trädet inte har någon större betydelse för naturvärden.

Träd är i övrigt fint att titta på och fungerar samtidigt som en skärm mellan tomtmark och vägar. Att bevara befintliga träd på tomtmark rekommenderas i planområdet.

### **Geotekniska förhållanden och risk för skred**

Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) jordartskarta så består markens grundlager inom planområdet av postglacial sand, glacial lera och berg. Den nya Götetorpsskolan och idrottshallen kommer stå på marken som har bebyggts sedan tidigare.

Skred förekommer i silt- och lerjordar och kan även inträffa i siltiga eller leriga moräner. Förutom av jordarter påverkas skredrisken av terrängens lutning, landhöjningen, klimatförändringar och mänsklig aktivitet. SGUs jordskredkarta visar inget spår av jordskred i Hammarö.

#### *Förändringar*

Kunskaperna från de översiktliga jordartskartorna bedöms tillräckliga för planarbetet. Risk för skred bedöms vara relativt liten i området. Totalstabiliteten för området bedöms vara tillfredsställande.

Normala grundläggningsmetoder bedöms kunna tillämpas. I samband med bygglovsansökningar när bebyggelsens exakta lägen och belastningar är kända kommer krav att ställas på en objektsanpassad geoteknisk undersökning.





Illustrationen är en utskrift från SGUs kartvisaren Jordarter, grundlager.

## Förorenad mark

Naturvårdsverket har tagit fram generella riktvärden för föroreningar i jord (Naturvårdsverket, 2009 och 2016). Dessa riktvärden är avsedda att användas i samband med förenklad riskbedömning av förorenade markområden.

Riktvärdena avser två typer av markanvändning:

Känslig markanvändning (KM). Markkvaliteten begränsar inte val av markanvändning. Alla grupper av människor (barn, vuxna, äldre) kan vistas permanent inom området under en livstid.

Mindre känslig markanvändning (MKM). Markkvaliteten begränsar val av markanvändning till exempelvis kontor, industrier eller vägar. De exponerade grupperna antas vara personer som vistas i området under sin yrkesverksamma tid samt barn och äldre som vistas i området tillfälligt.

Markanvändningen förskola/skola bedöms motsvara ett mellanting mellan KM och MKM. Platsspecifika riktvärden kan beräknas som bättre motsvarar

förväntad exponering. Inga platsspecifika riktvärden har dock beräknats i nuläget.

Enligt Länsstyrelsens WebbGIS finns inga identifierade källor till markföroreningar i planområdet.

Söder om skolan har det funnits en bensinstation som lades ner 2009. Flera undersökningar genomfördes varav den sista markundersökningen genomfördes 2010 och fastigheten sanerades 2010 (URS Nordic AB, 2012). I samband med saneringen togs cisterner och pumpfundament bort och förorenad jord grävdes bort. Saneringskontroll visade att halterna i slutproverna understeg de generella riktvärdena för KM.

Det gamla skolområdet kan ha blivit förorenad pga. branden och släckningsarbetet. Dock har endast släckvatten använts under släckningen enligt Räddningstjänsten. Området ska kontrolleras för att se om det finns rester av t.ex. PCB och dioxiner inför ombyggnation.

Under denna detaljplanprocess har Sweco på uppdrag av Hammarö Kommun utfört en översiktlig miljöteknisk undersökning inom planområdet. Fält- och laboratorieanalyser utfördes på jord- och grundvattenprover som tagits i området enligt en provtagningsplan.

De föroreningshalter i jord som påträffats i undersökningen understiger det generella riktvärdet för KM i hela det undersökta området med undantag av oljeavskiljaren invid den nedlagda bensinstationen. Invid oljeavskiljaren finns föroreningar av olja samt av bly. Prover av grundvatten indikerar att det finns förorenat grundvatten i anslutning till oljeavskiljaren och att halterna i övriga grundvattenrör är låga.

#### *Förändringar*

I Swecos sammanfattande rapport av miljöteknisk undersökningen görs bedömningen att planområdet utan åtgärder kan användas för skola respektive förskola med undantag av ett område invid oljeavskiljaren. Området runt oljeavskiljaren bedöms efter rivning kunna användas som parkeringsplats utan oacceptabla risker. Vidare bedöms det att uppschaktade massor kan återanvändas inom arbetsområdet, dock måste försiktighet med massor vid bensinstationen iakttas.

En administrativ bestämmelse som reglerar villkor för bygglov har införts i plankartan för området som omfattar oljeavskiljaren och smörgropen runt den nedlagda bensinstationen: Ett bygglov som innebär en annan markanvändning än parkeringsplats får endast ges under förutsättning att markföroreningen har avhjälpits (**a2**).

Eftersom föroreningar över KM och MKM har påträffats inom området för bensinstationen ska markarbeten och eventuella avhjälpandeåtgärder anmälas till, och godkännas av, tillsynsmyndigheten dvs. miljö- och byggförvaltning, innan åtgärder vidtas. Ytterligare jordprovanalyser på mark under biltvätten/verkstaden bör göras efter rivningen av byggnaden. Eventuell marksanering kan krävas vid påträffande av föroreningar över MKM.

Provtagning av eventuella överskottsmassor krävs innan beslut om eventuell återanvändning på annan plats kan fattas. Det krävs dessutom alltid en anmälan vid återanvändning av massor med halter över MRR (mindre än ringa

risk, "Återvinning av avfall i anläggningsarbeten", NV 2010) på annan plats. Kontakt med tillsynsmyndigheten behöver tas för att fastställa detta förfarande.

Undersökningen är genomförd som stickprovsundersökning varför det kan finnas massor, med såväl högre som lägre föroreningshalter, mellan provpunkterna. Om markföroreningar eller misstänkta markföroreningar påträffas under mark-, spräng-, schakt-, eller fyllnadsarbete ska tillsynsmyndighet kontaktas enligt miljöbalken 10 kap 11 §.

## Radon

Ingen mätning av markradon har gjorts i samband med planarbetet.

### Förändringar

Markradonundersökning ska göras av byggherren i samband med bygglovsprövning om inte byggnation sker i radonsäkert utförande.

## Risk för höga vattenstånd

Länsstyrelsen tog upp planeringsnivåerna för Vänern utifrån SMHI:s nya beräkningar för framtida vattennivåer (2017). Planeringsnivåerna som gäller Hammarö kommun ligger på (möh., RH2000):

| Kommun  | Medel vatten-nivå | zon 4 | 100-års nivå | zon 3 | 200-års nivå | zon 2 | Beräknad högsta vattennivå | zon 1 |
|---------|-------------------|-------|--------------|-------|--------------|-------|----------------------------|-------|
| Hammarö | 44,58             | <- -> | 46,21        | <- -> | 46,41        | <- -> | 47,00                      | ->    |

Faktablad - VÄNERN (version 2017.1)

I zon 1 (grön) är sannolikheten för att en översvämning inträffar lägst och i zon 4 (röd) är den högst. I zon 1 har man beräknat att översvämning inte inträffar eftersom den ligger över nivån för värsta tänkbara scenario.

Planområdets marknivå ligger på 48–53 möh, d.v.s. hela området ligger inom zon 1.

### Förändringar

Planområdet ligger utanför riskzon för översvämning vid högt vattenstånd i Vänern. Däremot kan låga delar tillfälligt översvämmas vid extrema skyfall. Delen mellan tomerna längs Mellqvistsvägen och skolgården är den lägsta delen i området. Där införts ett markreservat (**u**) för allmännyttiga underjordiska ledningar, bl.a. dagvattenledning.

Vid nybyggnation ska lägsta golvnivå placeras lägst på nivån + 47,00 m ö h (RH2000) (**b**).

## Fornlämningar och kulturminnen

Det finns, enligt Riksantikvarieämbetets Forsök och Länsstyrelsens WebbGIS, inga kända fornlämningar inom planområdet. Det finns inte heller byggnadsminnen eller kyrkliga kulturminnen inom planområdet.



I planområdet finns två objekt som identifierades som kulturhistoriskt intressanta i Hammarö kommuns kulturmiljöprogram: Götetorps gård och den äldre skolbyggnaden på Götetorps skola. De objekten har såväl ett samhällshistoriskt, ett byggnadshistoriskt, ett socialhistoriskt som ett miljöskapande värde. I kulturmiljöprogrammet påpekas bl.a. att man i framtida detaljplaner bör säkra skolbyggnaden genom detaljplanebestämmelser.

### *Förändringar*

För att klara behovet av nya skollokaler behöver man även ta i anspråk den yta som den äldre skolbyggnaden är belägen på. En rivning av den äldre skolbyggnaden på Götetorp innebär en viss förlust av kulturvärde. Kontakt har tagits med Värmlands museum inför prövning av ett rivningslov. Museet anser att en rivning inte är lämplig på grund av de kulturhistoriska värdena, men om en rivning ändå beslutas bör en omfattande dokumentering av byggnaderna genomföras. Ett rivningslov har beviljats av miljö- och byggnadsnämnden 21 aug 2018 med motivering att det allmänna intresset att skapa nya skollokaler överväger det enskilda intresset att bevara de kulturmiljöhistoriska värdena enligt Värmlands museum. En rivning planeras ske i samband med byggnationen varför ingen skyddande bestämmelse införts i detaljplanen.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra en negativ påverkan på de kulturhistoriska värdena av Götetorps gård. Nya byggnader och konstruktioner bör provas restriktivt. PBL 8 kap 13, 14 och 17 § bör tillämpas vid bygglovsprövning. För att bättre skydda kulturvärden läggs på byggnaderna en varsamhetsbestämmelse **k** och på gårdsmiljön en marklovsplikt för trädfällning **a3** samt prickmark.

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturmiljölagen. Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar ska enligt KML kap 2 kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.

## **BEBYGGELSEOMRÅDEN**

### **Bebyggelse och gestaltning**

Planområdet ligger mitt i Götetorps villaområde med bebyggelse i blandade arkitekturstilar. Större delen av bostadsbebyggelsen i anslutning till planområdet består av villor uppförd i 1 till 1,5 våningar mellan 1950-talet och 1970-talet med tomtstorlekar som ligger mellan 1000 och 2000 kvm. Det finns dock enstaka inslag av mer ursprunglig äldre villor av 1920-talsklassicistiska och 1930-talets funktionalistiska karaktärer.



*Villor i väster*



Villor i öster



Villor i söder



Villor i norr

Inom planområdet fanns Götetorpsskolan som uppfördes på 1980-talet och fungerade som skola fram till branden vid nyår 2015–2016. I den östra delen av skolgården finns två äldre byggnader, skolbyggnaden och vaktmästarbostaden som byggdes på 1800-talet, samt ett större hus, lärarbostaden, vilken byggdes på 1920-talet. Den äldre skolbyggnaden är uppförd i 2 plan (samt källare) med tegel som är slätputsad och målad i en ljusgul kulör. Den före detta vaktmästarbostaden har en tegelstomme och hade förut en putsad fasad. Numera är fasaden klädd med oprofilerad locklistpanel, målad i en ljusgul kulör. Den före detta lärarbostaden är uppförd i 1920-talsklassicistisk stil.

En enkel biltvätt/verkstad står på platsen där bensinstationen lades ner 2009. Byggnaden är en-plans och har plåtfasad. Enligt hyresgästen är biltvätten/verkstaden inte i drift och kommer rivas inför byggandet av skolan och idrottshallen.





Äldre byggnader inom skolområdet, sett från Skolvägen.



Biltvätt/verkstad

Bredvid skolgården finns Götetorpsgården som har ett ursprung från 1600-talet. Gårdens bostadshus ligger på en mindre höjd och är byggt med timmerstomme i 1,5-plan. Fasaden är klädd med röd locklistpanel och på taket ligger röda betongpannor. Karaktäristiskt för huset är dess segmentspröjsade lunettfönster på framsidan huset samt kvartsfönstren på gaveln. Senaste ombyggnation på bostadshuset gjordes i början av 1970-talet.



Götetorps gård och tillhörande uthus

## Förändringar

### Skola

Planen möjliggör uppförandet av en ny skola (**S**) med tillhörande idrottshall norr om Götetorpsvägen. Skolan ska användas till en F-6 skola för uppemot 350 elever. Dock kan användningen på sikt behöva förändras till att även omfatta annan typ av skolverksamhet. Idrottshallen ska kunna vara en fullstor och användas av både skolan och allmänheten. Av topografiska och trafiktekniska skäl är byggrätterna placerade med tyngdpunkt i mellandelen av skolområdet. Förslagsvis placeras idrottshallen mellan skolbyggnaden och parkeringsplatsen. En remsa längs kvarteretsmarkens norra- och västra gräns är prickad och reserverad för allmännyttiga underjordiska ledningar, som får inte bebyggas (**U** ...).

Bebyggelsen är tänkt att uppföras i två våningar, och delvist i tre våningar eventuellt. Med hänsyn till skiftande marknivåerna, en max-nockhöjd sätts på 11 meter  $\triangleleft_{11.0}$  i västra delen av kvartersmarken, och på 9 meter  $\triangleleft_{9.0}$  i östra delen. En högsta utnyttjandegrad får vara 27% av fastighetsarea vilken motsvarar ca. 5000 kvm (**e<sub>1</sub>**), och i detta ska inrymmas skolbyggnad, idrottshall samt övriga komplement byggnader det finns behov av och också möjliggöra för en framtida utbyggnad. Samtidigt ska det finnas yta för att tillskapa en tillfredsställande storlek på skolgården.

Bebyggelsen ska anpassas till de skiftande marknivåerna i området. Vid val av fasadmaterial och färgsättning är ambitionen att det ska kopplas till omgivande bebyggelse, men ingen bestämmelse anges. Detta då omgivande bebyggelse har en mycket varierande färgsättning.

Prickade zoner (:::) som är 6 meter bred längs gator får inte bebyggas av trafik- och parkeringsskäl.

### Bostäder

Planen möjliggör också en ny villatomt i storlek runt 3000 kvm i anslutning till befintliga tomter i öster. Tomten kommer tilldelas via kommunens tomtkö. Ny- och ombyggnation av bostäder (**B**) inom planområdet ska till viss del anpassas till omgivningen så att en byggnadshöjd kan uppföras upptill 5 meter  $\triangleleft_{5.0}$ , och takvinklarna ska hålla sig mellan 27 och 45 grader  $\triangleleft_{27-45}$ . Det möjliggör byggnation i 1 till 1,5 våningar. Högsta tillåtna totalbyggnadsarea är 20 % av tomtarean (**e<sub>2</sub>**) som ska ha en minsta storlek på 1900 kvm (**d<sub>1</sub>**) och 1000 kvm (**d<sub>2</sub>**). Vid planering av uteplats längs Götetorpsvägen ska hänsyn tas till möjlig hög bullernivå.

Prickade zoner (:::) som är 6 meter bred längs gator får inte bebyggas av trafik- och parkeringsskäl.

I västra delen av planområdet finns en zon med prickad kvartersmark för bostäder på drygt 300 kvm (**B :::**). Detta möjliggör för fastighetsägarna att köpa till mark och få större fastigheter. Även Götetorp 3:22 kan utökas med kvartersmark för bostadsändamål. Marken får inte bebyggas för den ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar (**u**).

Nya byggnader och konstruktioner bör prövas restriktivt inom Götetorps gård med hänsyn till befintliga kulturhistoriska värden.





Skiss över planområdet

## Offentlig och kommersiell service samt arbetsplatser

Efter branden på Götetorpsskolan har hela verksamheten flyttat till före detta Hammarö utbildningscenter (HUC) som ligger nordväster om Mörmorondellen.

Förutom biltvätten/verkstaden som kommer rivas, finns det idag varken offentlig/kommersiell service eller andra arbetsplatser, inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Inom en kilometer från planområdet finns skolor och förskolor på Mörmön och Ferlinvägen. Övriga närliggande arbetsplatser och service finns bl.a. vid Mörmön, Skoghall och Jonsbol.

## Förändringar

I och med uppbyggnad av skolan enligt denna detaljplan kommer eleverna flyttas tillbaka till Götetorp. Planen kommer ge möjligheter att bygga större skolverksamhet än förut vilket innebär att Götetorpsområdet försörjs med ytterligare skolplatser.

## Lek och rekreation

I plan- och bygglagen finns det uttalade krav på att det ska finnas tillräckligt stor fri yta lämplig för lek och utevistelse vid bostäder, skolor, förskolor, fritidshem och liknande. Behovet av lämpliga platser för lek uttrycks även som ett allmänt intresse.

Skogen i den södra delen av planområdet, är utpekad som ett närnaturområde i kommunens grönstrukturplan. Viss rörelse finns i området t.ex. promenader och rastning av hundar. Dock finns idag ingen skyddande bestämmelse för skogen, istället kan området bli tomtmark och öppenplats enligt den gällande avstyckningsplanen.

Ca en kilometer väster om planområdet, norr om Mörmorondellen finns ett större grönområde med flertal spår och leder. Tre kommunala lekplatser finns i närheten: Fryksellsparken, Tegnérparken och Skoghallsparken. På lekplatserna finns det bl.a. olika gungor. Avståndet till närmaste kommunala badplats vid Mörudden är ca två kilometer.

#### *Förändringar*

Skolan och förskolan behöver bra ytor för lek och rekreation, dessa behöver ofta vara upp till 30–40 kvm per barn för att inte ytan ska bli helt söndertrampad. Utemiljön bör inte heller vara utsatt för trafikbuller, varav byggnaden med fördel placeras mellan skolgårdarna och Götetorpsvägen som en skyddande barriär.

Skolan är planerad för 350 elever för vilket Boverket rekommenderar att ha  $350 \times 30 = 10\,500$  kvm friyta för lek och utevistelse. Området för skolan är ca. 18 500 kvm. Där kommer parkeringen ta knappt 1500 kvm enligt trafikutredningen, och byggnaderna ta upp till 27% av fastighetsarea enligt planbestämmelsen, vilken motsvarar ca. 5000 kvm. D.v.s. att kvarstående friyta för lek och utevistelse blir ca 12 000 kvm som uppfyller rekommendationen.

Skolgårdarna som kommer att förses med lekutrustningar kommer kunna fungera efter skoltid som lekplatser för de närboende. Delarna med beteckning **NATUR** säkerställs som grönområden och ger också rekreationsmöjligheter.

### **Tillgänglighet**

Nyttillkommande byggnader och utemiljö samt tomter ska utformas tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt Boverkets föreskrifter.

Om skolbyggnaden kommer sträcka sig över skiftande marknivåer, ska det särskilt beaktas om tillgänglighetskrav möts både inom och omkring byggnaden.

### **Skyddsrum**

Fastighetsägare har underhållsansvaret för skyddsrummet. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) ansvarar för kontroll av skyddsrum. Om en skyddsrumskontroll visar på brister blir ägaren ålagd att åtgärda dessa.

I källare av den tidigare skolbyggnaden fanns ett skyddsrum som kunde rymma 48 platser. Skyddsrummet gick inte att använda efter branden. MSB har yttrat sig att ett nytt skyddsrum ska anordnas och ersätta den gamla i området.

#### *Förändringar*

Skyddsrum ska placeras så att en översvämning i det begränsas och inte omöjliggör dess användning. Vid nybyggnation inom planområdet ska golvnivån placeras lägst på nivån + 47,00 m ö h (RH2000) (**b**). En placering av det nya skyddsrummet föreslås på skolområdets östra del som bedöms lämplig för källare. Skyddsrummet ska planeras och byggas enligt MSBs handbok.

## GATOR OCH TRAFIK

Den nya skolan, idrottshallen och förskolan innebär att biltrafiken på Götetorpsvägen kommer att öka något och det kommer framför allt att röra sig många barn i området.

På uppdrag av Hammarö Kommun har Ramböll utfört två trafikutredningar för området. Syftet är att skapa trygga, säkra och tillgängliga vägar för framför allt skolbarnen och förskolebarnen. I uppdraget ingår att studera nya gång- och cykelvägar, säkra passager, lösning för kollektivtrafik samt parkering och angränsning till skolorna och idrottshallen.

### Gatunät

Biltrafik till skolan och förskolan sker främst via Götetorpsvägen som är huvudgatan i området. Hastigheten på Götetorpsvägen är reglerad till 40 km/h och lokalgatorna är reglerade till 30 km/h.

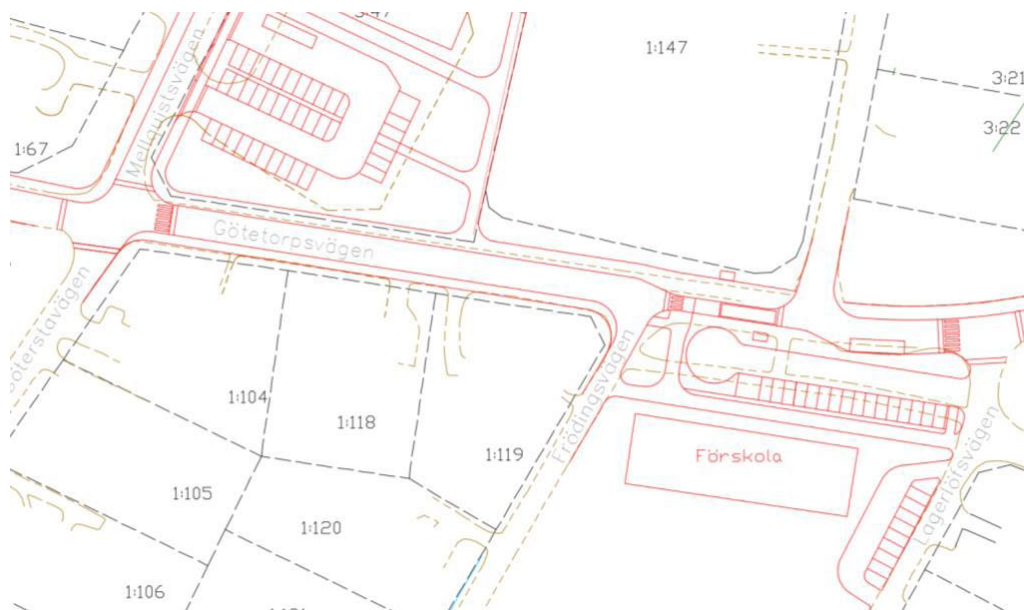
Trafikflödena på Götetorpsvägen är idag ca 1000 fordon/dygn. 2017 gjordes hastighetsmätningar på Götetorpsvägen, en bit öster om Lagerlöfsvägen. Med dagens utformning av Götetorpsvägen ligger medelhastigheten runt 45 km/h och 85-percentilen ligger strax över 50 km/h.



Illustrationen visar befintliga gator (ljusgrå linjer) och GC-vägar (gröna linjer) samt hållplatser (gula punkter).



## Förändringar

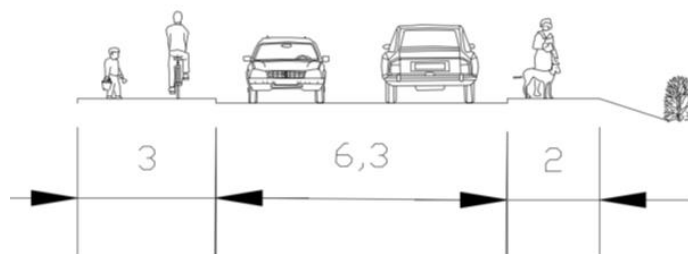


Förslag på Götetorpsvägen. Skiss hämtad från trafikutredningen.

Trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter ska alltid prioriteras före framkomligheten för biltrafik, i synnerhet vid skolor och förskolor. Trafikutredningen föreslår att korsningar Götetorpsvägen/Lagerlöfsvägen och Götetorpsvägen/Göterstavägen förhöjs så som portar in till ett lågfartsområde nära skolor. Inom lågfartsområdet bör hastighetsgränsen regleras till 30 km/h.

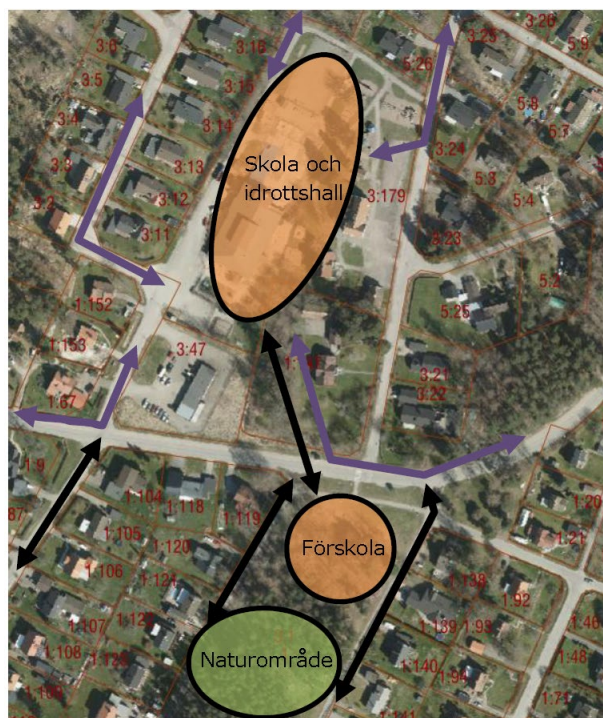
En timglashållplats föreslås att ligga på Götetorpsvägen, norr om den planerade förskolan. Det innebär att fordon i båda riktningar måste stanna när en buss står på hållplatsen. Trafiksäkerheten för gående är hög och timglashållplats bör därför användas där många oskyddade trafikanter rör sig, bl.a. barn. Risk för långa köer på Götetorpsvägen bedöms i trafikutredningen som liten. En gång- och cykelpassage föreslås att byggas i hållplatslägets västra del. Fördelen med denna är att det är en smal passage som är hastighetssäkrad i form av en upphöjd platta för hela timglashållplatsen.

På södra sidan av Götetorpsvägen, mellan Göterstavägen och Frödingsvägen, föreslås en ny gångbana som är 2 m bred. Delen av gatusektionen behöver flyttas norrut pga. platsbrist på södra sida av Götetorpsvägen.



Sektion över ny utformning längs Götetorpsvägen mellan Göterstavägen och Frödingsvägen, österut. Skiss hämtad från trafikutredningen.





Rörelsemönster mellan bostäderna, skolorna, idrottshallen och naturområdet. Skiss hämtad från trafikutredningen.

Majoriteten av barnen som ska till skolan kommer norrifrån, lila pilar i figur ovan. De barn som kommer söderifrån och därmed korsar Götetorpsvägen kommer via Göterstavägen, Frödingsvägen och Lagerlöfsvägen, svarta pilar i figuren. Dessutom kommer barnen dagtid att förflytta sig mellan skolan och naturområdet söder om den planerade förskolan eftersom den planerade skolan ibland kan komma att ha undervisning i naturområdet. Barnen som kommer via Göterstavägen och Lagerlöfsvägen kommer att kunna passera säkert i de föreslagna upphöjda korsningarna.

## Parkering, utfarter, varumottagning

### Skola

Precis norr om Götetorpsvägen och söder om nya skolan och idrottshallen föreslås en ny parkeringsplats anläggas. Här finns plats för både allmän- och personalparkering. Antalet parkeringsplatser behövs för skolan och idrottshallen är beräknad till 35 platser, som kan samnyttjas av verksamheterna.

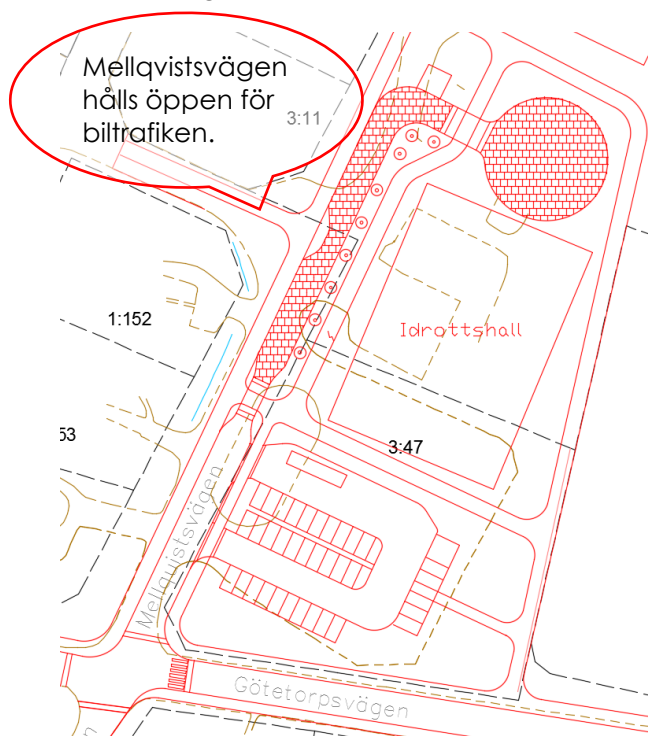
All lämning och hämtning till skolan och idrottshallen kommer att ske vid parkeringsplatsen. Parkeringsplatsen nås via Göterstavägens norra del (felskrivet som Mellqvistsvägen i trafikutredningen).

Göterstavägen föreslås att fortsätta in till skolområdet som en lågfartsgata. Sträckan visas i skissen som delen med avvikande markmaterial. På denna sträcka ska endast behörig trafik tillåtas köra. Behörig trafik kan i detta fall vara leverans transporter och sopbilar. Vilken övrig trafik som måste tillåtas köra på lågfartsgatan bör studeras vidare när skolbyggnadernas placering och utformning är beslutade.

Varuleveranser och sophantering till skolan och idrottshallen kan ske mellan de båda byggnaderna där det anläggs en vändzon, se skissen ovan. Beroende på utformning av skolan och idrottshallen kan ett alternativ till vändzonen vara

att lösa leveranser och sophantering från Skolvägen som löper parallellt öster om skolområdet. Precis som vid resonemanget kring förskolan bör man i så stor utsträckning som möjligt utforma en lösning där barnen inte vistas. Hastigheten på lastbilarna ska dessutom vara låg.

Vid parkeringsplatsen, alternativt vid vändzonen, kan det också skapas yta för uppställning av utflyktsbussar.



Förslag på trafiklösning vid skolan. Skiss hämtad från trafikutredningen.

### Bostad

Befintliga bostadsfastigheter inom planområdet har idag utfarter på Skolvägen och Almquists väg. Ett plangenomförande ska inte påverka befintliga utfarterna. Tillfart till den kommande tomten i öster bedöms också ska ske via Almquists väg.

Utfartsförbud (D--O--O--D) längs Götetorpsvägen läggs på bostadsmark för att bättre reglera trafiken.

### **Gång och cykeltrafik**

Gång- och cykelstråket på Götetorpsvägens norra sida är del av kommunens stamnät för cykel.

Vid förskolan föreslås en ny gång- och cykelbana anläggas längs förskolans tomt och ersätter den befintliga. Vid timglashållplatsen korsar den nya banan vägen och koppas ihop med gång- och cykelstråket längs Götetorpsvägen.

Det finns idag några befintliga gång- och cykelbanor som ansluter till skolområdet norrifrån. Dessa ska finnas kvar och kopplas på de nya gång- och cykelbanorna som kommer söderifrån.

Det föreslås två huvudstråk för gående och cyklister till skolan och idrottshallen. Det ena löper mellan skolområdet och Götetorps gård genom dagens

gräsytor. Denna kopplas sedan in till idrottshallen, parkeringsplatsen och skolan och ansluter slutligen till det befintliga gång- och cykelstråket från norr.

Det andra nya gång- och cykelstråket föreslås placeras längs båda sidorna av Göterstavägens norra del. I samband med det bygger man också en trafik-säkrad och avsmalnad passage över Göterstavägen. Passagens exakta placering bör studeras vidare då dennas placering är beroende av idrottshallens huvudentré. Hamnar passagen och huvudentrén för långt ifrån varandra riskerar man att barnen väljer att cykla i gatan istället.

## Kollektivtrafik

I dagsläget trafikeras Götetorpsvägen av linje 914 mellan Skoghall och Lövnäs med hållplatser precis öster om Frödingsvägen. Linjen är anropsstyrd och kan ha avgångar 4 gånger/dag. Kommunen utreder om det går att utveckla den linjen till linjetrafik med sträckning Skoghall-Götetorp-Jonsbol-Bärstad. I samband med eventuellt ny busslinje 914 ska hållplatsen också åtgärdas till en modern standard.

### Förändringar

För att minska behovet av att ta bilen till området för att dels jobba, dels lämna barn är det viktigt att kollektivtrafiken anpassas till de tider då behovet är som störst. Det är också viktigt att det finns goda möjligheter att ställa sin cykel i anslutning till hållplatsen. På detta sätt underlättas ett byte mellan de två trafiklagen. Ett förslag för ombyggnation på hållplatsen finns att läsa i trafikutredningen.

## STÖRNINGAR

### Buller

Barn är mer känsliga för buller än vuxna och påverkas negativt i bullriga miljöer. Barnens aktiviteter på skolgårdar kan i sig medföra höga ljudnivåer. Om gården exponeras för trafikbuller är det naturligt att både barn och vuxna höjer rösterna och därmed ökar den totala ljudnivån. Buller på skolgårdar är också en arbetsmiljöfråga för skolans personal och elever. Boverket beskriver i sin rapport *Gör plats för barn och unga* från 2015, att "På skolgårdar eller förskolegårdar är det önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå dagvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. En målsättning kan vara att resten av ytor ska ha högst 55 dBA."

För nya bostadsbyggnader i planområdet gäller *Trafikverkets förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (SFS 2015:216). Förordningen innehåller riktvärden för bland annat vägtrafikbuller. De riktvärden för ekvivalent ljudnivå som gäller för vägtrafik är 60 dBA vid bostadsfasad, alternativt 65 dBA vid bostadsbyggnader om högst 35 kvm, samt högst 50 dBA vid uteplats.

Inomhusvärdena för bostäder och vissa lokaler, bl.a. förskolor, fritidshem och undervisningsrum i skolor regleras i Boverkets byggregler (BBR).

Planområdet ligger inte i anslutning till någon större allmän väg. Den möjliga trafikbullerkällan är Götetorpsvägen - ca 1000 fordon/dygn, skyltad till 40 km/h. En preliminär beräkning av trafikbuller från Götetorpsvägen gjordes med hjälp

av broschyren *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* (Boverket och SKL). Beräkningen redovisar att en ekvivalent ljudnivå vid 10-meters avstånd från vägmitt av Götetorpsvägen ligger på ca 53 - 55 dBA, och ljudnivån ligger < 50 dBA vid 35-meters avstånd.

Avstånd mellan Götetorpsvägens vägmitt och närmaste byggrätten för bostad är ca 12 meter. Dvs. att ljudnivåer vid bostadsfasader, som ligger minst 12 meter från vägmitten, kommer vara minst 5 dBA under riktvärdet. Ytterligare bullerberäkning anses inte vara behövligt med hänsyn till den lätta bullersituationen.

Uteplatser i anslutning till bostäder och skolgårdar som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet ska i detta fall inte placeras i direktanslutning till Götetorpsvägen utan bullerdämpnings åtgärd. Hänsyn till möjlig hög bullernivå ska tas vid placering av uteplats och skolgård inom 35-meters avstånd till vägmitt av Götetorpsvägen.

Byggnadskroppar bl.a. kan fungera som bullerplank vid behov av bullerdämpning. Trafikbuller kan dessutom minskas genom att man begränsar trafiken och hastigheten samt genom tystare vägbeläggningar. Förslag för hastighetsdämpade trafiklösningar på Götetorpsvägen kan läsas under rubriken "Gator och trafik" samt i Rambölles trafikutredningen.

## **Trafiksäkerhet**

Ett utdrag ur den nationella trafikolycksdatabasen Strada har gjorts för de senaste 10 åren (2008–2017). Totalt har det registrerats 4 olyckor i området med 4 skadade personer.

Två av olyckorna var singelolyckor med oskyddade trafikanter. Den ena är en cyklist som halkat på is och den andra är en gångtrafikanter som snubblat och trillat. Båda olyckorna har lindriga skador som följd.

I korsningen med Göterstavägen har det inträffat två olyckor mellan fordon. Två mopeder har kolliderat samt en cyklist som blivit påkörd av en bil. Ingen av olyckorna fick allvarliga skador som följd.

Förslag för att förbättra trafiksäkerheten på Götetorpsvägen kan läsas under rubriken "Gator och trafik" samt i Rambölles trafikutredningen.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten och avlopp**

Kommunens ledningsnät finns tillgängligt inom och i anslutning till planområdet. Kapacitet finns att ansluta ytterligare bebyggelse.

### **Dagvatten**

Kommunal dagvattenledning finns i norra delen av planområdet. Dagvattenflödet bedöms inte bli större eftersom området inte kommer hårdgjordas mycket mer än idag.

Delar av området omfattas av ett avvattningsföretag Gunnskär, Götetorp, Jonsbol, Klöverud från 1935. Eftersom markavvattning i området ske via



kommunala dagvattenledningar, detta avvattningsföretag är inaktuellt, ett försök att upphäva hela avvattningsföretaget pågår.

## **Värme**

Verksamhetens värmeförsörjning ska ske med långsiktigt hållbara energilösningar. Möjlighet finns att ansluta ny bebyggelse till HEAB:s fjärrvärme som finns i området.

## **El, telefon och IT**

Områdets elförsörjning ordnas genom anslutning till Fortums distributionsnät. Fiber finns utbyggt i området. Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt el-, tele- och fibernät. Om möjligt bör ledningarna samförläggas med varandra och/eller vatten- och avloppsledningarna. Eventuell flytning av nätstation och kablar bekostas av exploatören.

Ett E-område (**E**) har lagts in i områdets nordvästra delar där det redan idag finns en befintlig nätstation. Skyddsavstånd om minst 5 meter ska finnas mellan nätstation och närmaste brännbara del av byggnad. Marken därför prickas (:::) runt nätstationen som inte får bebyggas.

Inom planområdet finns mark reserverat för allmännyttiga underjordiska ledningar (**u**).

## **Avfallshantering**

Återvinningscentralen finns på Hantverkarsvägen i Skoghall. Avfallshantering ska ske enligt kommunens regler kring avfall.

# GENOMFÖRANDE

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Lovplikt

För att underlätta för uppförande av exempelvis lekutrustning samt förråd för redskap införs i planen för skol- och förskolområdet en bestämmelse om bygglovsbefrielse för komplementbyggnader som är upp till 15 kvm i byggnadsarea samt 3 meter i nockhöjd (**a<sub>1</sub>**). Bestämmelsen gäller under planens genomförandetid som är 10 år.

I området som omfattar oljeavskiljaren och smörjgropen runt den nedlagda bensinstationen införs en administrativ bestämmelse **a<sub>2</sub>**: Ett bygglov som innebär en annan markanvändning än parkeringsplats får endast ges under förutsättning att markföreningen har avhjulpts.

En marklovplikt om att trädfällning kräver marklov (**a<sub>3</sub>**) läggs till fastighet Götetorp 1:147 för att undvika onödig förlust av befintliga naturvärden.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är tio (10) år från det att planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

### Planavgift

Planavgiften regleras i samband med framtagandet av detaljplanen och ska därmed inte tas ut i samband med lovgivning enligt PBL.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

Planarbetet pågår under 2018. Planen bedöms kunna antas och vinna laga kraft i början av 2019.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark såsom cykelvägar, gator och naturområden.

### Ansvarsfördelning

Nedan anges vem som är ansvarig för de åtgärder som krävs för genomförandet av planen. Exploatören för skolan, förskolan och idrottshallen är i detta fall Hammarö kommun.

|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kommunstyrelsen /<br>Kommunledningskontoret                  | Detaljplan<br><br>Försäljning av kommunalmark för<br>plangenomförandet<br><br>Ansökan om fastighetsreglering<br><br>Grundkarta<br><br>Nybyggnadskarta                                                                                                                                                                  |
| Servicenämnden / Serviceförvaltningen                        | Ansökan om rivningslov<br><br>Projektering för trafiklösning<br><br>Utbyggnad av vatten och avlopp<br><br>Projektering och utbyggnad av gata                                                                                                                                                                           |
| Miljö- och byggnadsnämnden / Miljö-<br>och byggförvaltningen | Prövning av bygglov och bygganmälan                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Lantmäteriet                                                 | Fastighetsreglering                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Markägare / Exploatör                                        | Eventuella geoteknisk undersökning,<br>markradonundersökning och marksanering<br><br>Projektering för bebyggelse och utemiljö<br><br>Bygglovsansökan och bygganmälan samt<br>kontakter med myndigheter<br><br>Uppförande av bebyggelse och iordningsställande<br>av utemiljö<br><br>Ansluta ledningar till bebyggelsen |
| Ellevio                                                      | Utbyggnad av elnätet på initiativ av exploatören                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Skanova                                                      | Utbyggnad av telenätet på initiativ av exploatören                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Hammarö stadsnät                                             | Utbyggnad av fibernätet på initiativ av exploatören                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Hammarö energi                                               | Utbyggnad av fjärrvärme på initiativ av<br>exploatören                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## Avtal

Det bedöms inte krävas ett exploateringsavtal då det är kommunen som är ansvarig för genomförandet av planen.

Vid försäljning av kommunal tomt i området gäller "Hammarö kommuns regler för småhustomtkö".

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

### Inlösen av allmän plats

Kommunen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren. Detta berör delar av fastighet Götetorp 1:60 och 3:47.

## Fastighetsbildning

Detaljplanen innebär att fastighet Götetorp 3:179 och 3:47, kvartersmark **S**, kan bilda till en fastighet.

Ett genomförande av detaljplanen möjliggör att olika delar inom fastigheten Götetorp 3:1, kvartersmark **B**, kan regleras genom försäljning till grannfastigheter, samt genom avstyckning till en egen fastighet. Bostadsfastigheterna Götetorp 1:67, 1:152, 1:153 och 3:22 får möjligheter att utökas genom att mindre markområden utläggs som kvartersmark för bostadsändamål.

## Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

Planens genomförande kräver inga nya servitut, gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter etc. Om befintliga rättigheter påverkas av markarbeten under planensgenomförandet, ska exploatören vara ansvarig för och bekosta ev. ändringar på rättigheterna.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Planekonomi

Kommunen kommer att ta samtliga kostnader för framtagandet av planen.

Kostnader för förrättningar för fastighetsreglering ska belasta fastighetsägare.

Kostnader för iordningställande av allmänplatsmarken ska bekostas av kommunen.

Kostnader för iordningställande av kvartersmarken ska bekostas av fastighetsägare.

Kostnad för anslutning till vsd-nät debiteras fastighetsägare enligt gällande VA-taxa.

Ett u-område för underjordiska ledningar läggs till enligt Ellevios förslag. Ev. flyttning av befintliga el-ledningar till u-området ska genomföras och bekostas av Ellevio. Övriga eventuella flyttningar av nätstation och kablar för att genomföra detaljplanen bekostas av exploatören.

Övriga avgifter så som el, tele, avfall mm tas ut enligt gällande taxor och bekostas av fastighetsägare.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Tekniska utredningar

Utförda tekniska utredningar:

- Trafikutredning Mellqvistsvägen, Ramböll, 2018-09-17
- Naturvärdesinventering tillhörande detaljplan för Götetorps skola och förskola, Henric Ernstson Konsult, 2018-05-22
- Trafikutredning Götetorp, Ramböll, 2018-04-03



- Miljöteknisk markundersökning, Sweco, 2018-03-28

Behov av ytterligare utredningar:

- Geoteknisk undersökning inför projektering
- Eventuell markradonundersökning inför projektering
- Miljöundersökning vid biltvätten/verkstaden inför eventuell marksanering

## **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

Ett genomförande av planen innebär en rivning av biltvätten/verkstaden och de tre äldre byggnaderna på skolgården, samt att den nya skolan och idrottshallen kommer finnas på platsen. Det blir en viss förlust av kulturmiljövärden, dock ett bidrag till en mer hållbar utveckling av kommunen genom att försörja med skolplatser och möjlighet till idrottsgrenar.

De föreslagna utbyggnaderna kommer att innebära en fysisk och visuell förändring av området och stora investeringar av kommunen.

Viss ökning av trafik till och från området kommer att ske och det kommer framförallt att röra sig många barn i området. Götetorpsvägen föreslås att delvist byggas om för att möta kommunikationsbehov och förbättra trafiksäkerheten.

Genomförandet innebär också att en mindre del skogsmark omvandlas till tomtmark. Dock kommer stora delar av skogsmarken regleras som natur och därmed behållas grön. Anspråkstagandet av skogen kommer att upplevas i stort sett bara för boende inom området.